

הוראות התכנית

תכנית מס' 308-1125491

שינוי בהוראות בניה גוש 10105 חלקה 315, רחוב התמר בפרדס חנה כרכור

חיפה

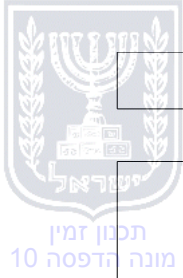
מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 315 גוש 10105, ברחוב התמר בפרדס חנה כרכור.
החלקה שייכת למתחם 16, תא שטח 119 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586.
התכנית מציעה תוספת יחיד זכויות בניה ושינוי קווי בניין בחלקה 315 גוש 10105.
תכנית מקנה תוספת של כ- 50% מסך הזכויות המאושרות, המהווים שטח תוספת של 356 מ"ר למצב המאושר לפי החישוב הבא:

- שטח עיקרי : 460 מ"ר שטח מאושר (30% עפ"י ש/209) + 356 מ"ר מוצע בתכנית זו.
- שטח שירות : 138 מ"ר (30% משטח עיקרי מאושר עפ"י תכנית הסבה ל- ש/209) + 77 מ"ר (5% משטח המגרש, מאושר) + 36 מ"ר שטח למרחבים מוגנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה גוש 10105 חלקה 315, רחוב התמר
בפרדס חנה כרכור

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 308-1125491

1.533 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13)ב

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פרדס חנה-כרכור
קואורדינאטה X	198210
קואורדינאטה Y	708275

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חלקה 315 גוש 10105, ברחוב התמר בפרדס חנה כרכור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פרדס חנה-כרכור	תמר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10105	מוסדר	חלק	315	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ש/מק/950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/950. הוראות תכנית ש/מק/950 תחולנה על תכנית זו.	4934			21/11/2000
ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1 ממשיכות לחול.	1324	560		22/12/1966
ש/209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.	2661	96		30/09/1980
ש/298	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/298 ממשיכות לחול.	2889	938		03/02/1983
מק/ש/960 ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ש/960 ו. הוראות תכנית מק/ש/960 ו תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
מק/ש/961 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/961 ב. הוראות תכנית ש/מק/961 ב תחולנה על תכנית זו.	4939			04/12/2000
ש/1123 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1123 א ממשיכות לחול.	5388	2328		05/04/2005

הערה לטבלה:

הסבה ל-ש/209. יחס: שינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/209 ממשיכות לחול.
ג/343. יחס: שינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/343 ממשיכות לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יניב טלמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יניב טלמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 53 30/08/2023	יניב טלמון	30/08/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 34 30/07/2023	יורם וגשל	26/07/2023	11	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 17 25/07/2023	יניב טלמון	27/10/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אילן בר-אור			תל אביב- יפו	דרך בגין	144			ilan@baror-law.co.il
	פרטי	שי דניאלי			פרדס חנה- כרכור	תמר				shaydani555@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יניב טלמון			פרדס חנה- כרכור	אלכסנדרוני	16			yanivtalmon@gmail.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים				yoram.vagshal@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מציעה תוספת יח"ד וזכויות בניה ושינוי קווי בניין בחלקה 315 גוש 10105.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד.
2. תוספת שטחי בניה עיקריים.
3. שינוי קווי בנין צידיים .
4. שינוי קו בניין אחורי.
5. שינוי קו בניין קדמי.
6. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,533	100
סה"כ	1,533	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,529.3	100
סה"כ	1,529.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בית מגורים ובתי דירה. 2. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם. 3. חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית לחנויות: א. חנויות למסירה קמעונית של צרכי אוכל. ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים. ג. מספרות ומכוני יופי. ד. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה. ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות. ו. חייטים, מתקני נעליים וצלמים. ז. חנויות למסירת כביסה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 5. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מוכניות. 6. משטחי חניה ומוסכים משותפים. 7. בתי מלון באישור הועדה המחוזית, ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות. 8. בתי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית. 9. גינות, משתלות וחממות. 10. בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בניין עיר מפורטת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. משרד לשימוש מקצועות חופשיים לא יהיה יותר מ- 30 מ"ר מתוך השטח העיקרי המותר, וימוקם כחלק מהמבנה הראשי. 2. הגדר הגובלת בשטחים ציבוריים תצופה באבן טבעית או בטיח חיצוני.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המאושרות בתכנית זו. 2. מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5	6	120 (2)	251	816 (1)	1533	1	מגורים א'	מגורים א'
5 (4)	4	3	3 (3)	1	3									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

יותר לנייד שטחים עיקריים בלבד בין הקומות לרבות מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח מקסימלי ליח"ד יהיה 140 מ"ר.

(2) 20 מ"ר ליח"ד.

(3) התכנית מסדירה את קווי הבנייה לפי המצב הקיים בשטח. כל תוספת וכל בנייה חדשה, יהיו עפ"י התכנית התקפה החלה על השטח.

(4) במידה וייהרס המבנה הקדמי הקיים יותר קו בניין 4 מ'.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משי הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית. כל השטחים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י ניקוז משמר נגר והעודפים ע"י מערכת ניקוז משולבת, תת קרקעית, בתיאום מהנדס הרשות המקומית. במסגרת הבקשה להיתר בניה יינתן פתרון לשימור נגר במגרש. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום המגרש, ולא להזרים לחלקות הגובלות או למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידור סילוק אשפה יתואם לפי הוראות והנחיות הרשות המקומית, בשטח המגרש ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח מיצוי זכויות בניה אשר יציג את מלוא פוטנציאל יחה"ד והזכויות במגרש בהתאם לתכנית המתאר.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>ניהול הנגר יהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לכמויות המחושבות בהתאם למחשבון של תמ"א 1 שינוי 18, ופתרונות הנגר יינתנו בשלב הרישוי.</p>

6.6	הריסות ופינויים
	<p>הריסת המבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

7.3	מדידת עומק
------------	-------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10